

# Årsredovisning

för

## Brf Tulehus

715200-1959

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Tulehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag sk äkta förening.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

Föreningens fastighet, Ugglan 19, består av 82 medlemslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 lokaler och 3 garage med hyresrätt.

Värdeår: 2004

### Lägenhetsfördelning

1 rokv	6 st
1 rok	26 st
2 rok	44 st
3 rok	6 st

Totalytan enligt taxeringsbeskedet är 4 347 kvm, varav 3 910 kvm utgör lägenhetsyta och 437 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

### Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB  
Fastighetsskötsel: Rubin Facilitetsservice AB  
Städning: Smart Trappstädning AB

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Höjning av årsavgiften med 5% fr o m första kvartalet 2023.
- \* OVK genomfördes under mars månad 2023. Visst efterarbete kvarstår och beräknas genomföras under 2024.
- \* Föreningens dåvarande minsta lån på ca 477 tkr amorterades i sin helhet på förfalldagen i mars 2023.
- \* Stamspolning genomfördes i föreningens samtliga hus i slutet av november 2023.
- \* Föreningens medlemsassisterade vår- och höststädningar genomförda med fokus på trädgård och utemiljö.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början 92(96) st och vid årets slut 96(92) st. Under året har 8 överlåtelser skett.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### **Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 23 maj 2023 haft följande sammansättning:**

Catharina Johansson	Ordförande
Isak Öqvist	Ledamot
Angelika Voulgaris	Ledamot
Lotta Moraeus	Ledamot

Anna Johansson	Suppleant
Amanda Skoglund	Suppleant

### **Revisor**

Kerstin Hedberg	Auktoriserad revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Kristina Bäckgren	Internrevisor	
Cecilia Forsgren	Revisorssuppleant	

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning inför föreningsstämman 2024 har varit Christine Lindmark och Petrus Hellgren.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 169	3 031	3 004	3 009
Resultat efter finansiella poster	-350	-188	-24	67
Soliditet (%)	39	38	39	38
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 984	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 206	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	74	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.  
Från och med 2023 finns lagkrav om nya nyckeltal. Därmed saknas jämförelsetal för tidigare år.

### Upplysning vid förlust

Då föreningen gör ett positivt resultat, om man bortser från avskrivningarna (som inte påverkar likviditeten), finns ingen oro inför det framtida underhållet. Avgifterna har höjts och kommer att höjas ytterligare under 2024 för att ha bra marginaler.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 000	5 776 144	2 736 645	-1 652 271	-187 660	<b>6 760 858</b>
Disposition av föregående års resultat:			323 482	-511 142	187 660	<b>0</b>
Årets resultat					-350 386	<b>-350 386</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 000</b>	<b>5 776 144</b>	<b>3 060 127</b>	<b>-2 163 413</b>	<b>-350 386</b>	<b>6 410 472</b>

I fonder ingår balkongfond samt fond för yttre underhåll.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 163 413
årets förlust	-350 386
	<b>-2 513 799</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	395 982
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-111 750
i ny räkning överföres	-2 798 031
	<b>-2 513 799</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror mm	2	3 169 221 <b>3 169 221</b>	3 031 358 <b>3 031 358</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 258 049	-2 151 911
Övriga förvaltningskostnader	4	-209 198	-227 817
Personalkostnader	5	-97 937	-90 800
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-642 242	-642 240
		<b>-3 207 426</b>	<b>-3 112 768</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-38 205</b>	<b>-81 410</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 209	-106 253
		<b>-312 181</b>	<b>-106 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-350 386</b>	<b>-187 660</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-350 386</b>	<b>-187 660</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-350 386</b>	<b>-187 660</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 913 532 <b>14 913 532</b>	15 495 405 <b>15 495 405</b>
Inventarier och verktyg	7	134 886	195 256
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 048 418</b>	<b>15 690 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		501 962	526 418
Övriga fordringar		31	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	164 274 <b>666 267</b>	155 178 <b>681 599</b>
<i>Kassa och bank</i>		828 509	1 203 424
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 494 776</b>	<b>1 885 023</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 543 194</b>	<b>17 575 684</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		88 000	88 000
Kapitaltillskott balkonger		5 776 144	5 776 144
Balkongfond		272 482	272 482
Fond för yttre underhåll		2 787 645	2 464 163
		<b>8 924 271</b>	<b>8 600 789</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 163 413	-1 652 271
Årets resultat		-350 386	-187 660
		<b>-2 513 799</b>	<b>-1 839 931</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 410 472</b>	<b>6 760 858</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 020 000	4 208 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 020 000</b>	<b>4 208 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 604 200	5 201 850
Leverantörsskulder		419 722	355 757
Aktuella skatteskulder		54 554	31 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 034 246	1 016 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 112 722</b>	<b>6 606 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 543 194</b>	<b>17 575 684</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-350 386	-187 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	642 242	642 240
Betald skatt	22 897	21 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>314 753</b>	<b>476 554</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	24 456	-23 923
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 096	41 851
Förändring av leverantörsskulder	63 965	201 914
Förändring av kortfristiga skulder	17 356	22 532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>411 434</b>	<b>718 928</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-786 350	-363 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-786 350</b>	<b>-363 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-374 916</b>	<b>355 728</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 203 424	847 696
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>828 508</b>	<b>1 203 424</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll, redovisas enligt BFNAR 2003:4 som en egen post under bundet eget kapital. Reservering resp ianspråkstagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Det sker en planmässig avsättning till den yttre fonden, enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Balkonger	50 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggning	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

#### Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är inte skattskyldig för inkomster tillhörande fastighetsförvaltningen.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 945 550	2 805 286
Hysesintäkter lokaler	158 209	157 083
Hysesintäkter garage	24 750	31 050
Hysesintäkter förråd	6 825	8 700
Pant- och överlåtelseavgifter	12 635	24 529
Påminnelseavgifter	600	3 600
Öres- och kronutjämning	-23	-15
Övrig intäkt	300	1 125
Ersättning elstöd	20 374	0
	<b>3 169 220</b>	<b>3 031 358</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel/städning	200 968	252 848
Trädgårdsskötsel	49 511	22 931
Serviceavtal Schneider Electric AB	20 794	20 041
Snöröjning/sandning	14 618	16 049
Reparationer/underhåll	15 858	93 456
El	109 818	141 285
Fjärrvärme	810 226	749 184
Vatten	268 710	245 084
Avfallshantering	193 711	176 866
Försäkring	109 994	99 989
Kabel-TV/Bredband	168 990	159 840
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	170 238	164 498
Övriga fastighetskostnader	12 863	9 840
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	49 500	0
Stampsolning	62 250	0
	<b>2 258 049</b>	<b>2 151 911</b>

## Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Datakommunikation	8 443	8 795
Porto	6 675	6 452
Revision	38 125	33 750
Ekonomisk förvaltning	108 975	106 840
Bankkostnader	7 435	6 252
Medlems- och styrelsemöten	1 524	5 602
Medlems- och föreningsavgifter	8 129	7 330
Pantnoterings- och överlåtelseavgifter	19 365	24 156
Övriga fastighetskostnader	5 398	13 627
Administration	5 130	15 014
	<b>209 199</b>	<b>227 818</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	75 000	70 000
	<b>75 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	22 937	20 800
	<b>22 937</b>	<b>20 800</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>97 937</b>	<b>90 800</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 409 968</b>	<b>26 409 968</b>
Ingående avskrivningar	-10 914 563	-10 332 690
Årets avskrivningar	-581 873	-581 873
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 496 436</b>	<b>-10 914 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 913 532</b>	<b>15 495 405</b>
Taxeringsvärden byggnader	86 808 000	86 808 000
Taxeringsvärden mark	45 186 000	45 186 000
	<b>131 994 000</b>	<b>131 994 000</b>

I det redovisade värdet ingår mark med 184 000 kronor.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	533 599	533 599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>533 599</b>	<b>533 599</b>
Ingående avskrivningar	-338 343	-277 976
Årets avskrivningar	-60 369	-60 367
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-398 712</b>	<b>-338 343</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 887</b>	<b>195 256</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	118 000	109 994
Ekonomisk förvaltning	28 334	27 244
Medlemskap Bostadsrätterna	7 440	7 440
Kabel-TV/Bredband	10 500	10 500
	<b>164 274</b>	<b>155 178</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2023-12-31	2022-12-31
SEB 20237597 ränta 0,81% bunden t o m 2023-03-28	0	476 550
SEB 20596015 ränta 0,98% bunden t o m 2024-03-28	1 148 700	1 308 700
SEB 24803384 ränta 4,68% bunden t o m 2024-06-28	1 448 000	1 517 800
Stadshypotek 798434 ränta 3,79% bunden t o m 2025-12-30	3 060 000	3 100 000
Stadshypotek 798433 ränta fn 4,57% t o m 2024-03-28	2 967 500	3 007 500
	<b>8 624 200</b>	<b>9 410 550</b>

Föreningen har amorterat 786 350 kr under räkenskapsåret 2023.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	788 303	785 956
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme december	120 468	108 939
Upplupna låneräntor	3 481	0
	<b>1 034 246</b>	<b>1 016 889</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda</b>		
Fastighetsinteckning	14 340 000	14 340 000
	<b>14 340 000</b>	<b>14 340 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

\* Tömt föreningens gemensamma utrymmen på en stor del av de övergivna prylar (grovsopor) som flera månader tidigare lappats för att eftersöka ev ägare. Bortforslingen kunde ske genom en gemensam insats av medlemmar som bar dessa grovsopor tvärs över gatan till kommunens sopbil ReTuren.

\* Tecknat underhållsavtal för tvättstugornas maskinella utrustning.

\* Ny grovtvättmaskin beställd för att ersätta den tidigare, som tyvärr inte gick att laga eftersom nödvändiga reservdelar inte längre tillverkas.

\* Höjning av årsavgiften med 6,25% fr o m andra kvartalet 2024.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Catharina Johansson  
Ordförande

Lotta Moraeus

Angelika Voulgaris

Isak Öqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren  
Internrevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CATHARINA JOHANSSON

Ordförande

Serienummer: 387c8a53b4deaf[...]9cc656f7a6415

IP: 213.238.xxx.xxx

2024-05-03 12:14:54 UTC



## LOTTA MORAEUS

Styrelseledamot

Serienummer: 9e9082138032f7[...]2a816097e26b2

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-03 14:57:31 UTC



## ISAK ÖQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 984b996f59b8ea[...]22f7a77d3431b

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-05-04 08:18:59 UTC



## ANGELIKA VOULGARIS

Styrelseledamot

Serienummer: 0690636b8c0638[...]2eb152ac3ea98

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-05 15:43:01 UTC



## Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-05-06 15:51:55 UTC



## HANNA KRISTINA BÄCKGREN

Internrevisor

Serienummer: 9699b17585ceb1[...]d5c0223454c16

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-06 15:57:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: K85E4-7AHWN-NF7HA-JUANT-MY7FN-N3IZI

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>